



SAKSBEHANDLER
Jorun Elisabet Aresvik Hals

Ingrid Melgård

VÅR REF.
06/01767-12

ARK. B - Bygninger

1 (Oslo) Oslo - Os

DERES REF.

INNVALGSTELEFON

DERES DATO

VÅR DATO
21.06.2017

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Se mottakerliste

Vedtak om fredning - Lille Hjortnes - Munkedamsveien 77 - 211/143 - Oslo kommune



Vi viser til tidligere utsendt fredningsforslag for Lille Hjortnes, datert 10.3.2017. Fredningsforslaget har vært på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. På grunnlag av dette fatter Riksantikvaren følgende vedtak:

VEDTAK:

I medhold av lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminne (kulturminneloven) §§ 15 og 19, jfr. § 22, freder Riksantikvaren Lille Hjortnes – Munkedamsveien 77 A og B, gnr. 211, bnr. 143 i Oslo kommune.

Omfanget av fredningen

Fredning etter kml § 15

Fredningen etter § 15 omfatter følgende bygninger:

1. Hovedhuset med pikeværelser (tilbygg mot øst), bygningsnr. 80493754 (Askeladden ID 120883-1). Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør i kjeller, 1. og 2. etasje med unntak av fem rom som nærmere angitt på illustrasjonene under. Fredningen omfatter hovedelementer som planløsning, materialbruk, overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører, gerikter og listverk.

Fredningen av hovedhuset omfatter i tillegg følgende faste inventar:

- vedovner i rom 1.6 kjøkkenstue, rom 1.5 spisestue, rom 1.3 hagestue, rom 2.2 soverom, rom 2.3 soveværelse og rom 2.4 soverom
- kjøkkenbenk, og grue i rom 1.7 kjøkken
- innredning i rom 1.8 spiskammers (anretning)
- grue og brødown i vaskekjeller.

Listen over fredet fast inventar er uttømmende.

Større løst inventar som er omfattet av fredningen:

- stor tallerkenhylle over kjøkkenbenk i rom 1.7 kjøkken

Det presiseres for ordens skyld at nyere veggfaste skap i rom 2.7 bad, kakkelovn i rom 1.2 hall og jernovn i rom 0.2 vaskekjeller ikke er del av det fredede faste inventaret.

Følgende rom i hovedhuset omfattes ikke av fredningen:

- rom 1.9 nedre pikeværelse (nå vaskerom)
- rom 1.11 gang (nå wc)
- rom 2.5 øvre pikeværelse (nå kjøkken)
- rom 2.6 bad
- rom 2.7 bad (nå omkleddningsværelse)

2. Uthus, bygningsnr. 80493754 (Askeladden ID 120883-2). Fredningen omfatter bygningens eksteriør og planløsning. Fredningen av eksteriør inkluderer materialbruk og overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører og listverk.

3. Anneks, bygningsnr. 80493762 (Askeladden ID120883-3). Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør i 1. og 2. etasje med unntak av to rom som nærmere angitt på illustrasjonen under. Fredningen omfatter hovedelementer som planløsning, materialbruk, overflatebehandling og detaljer som vinduer, dører, gerikter og listverk.

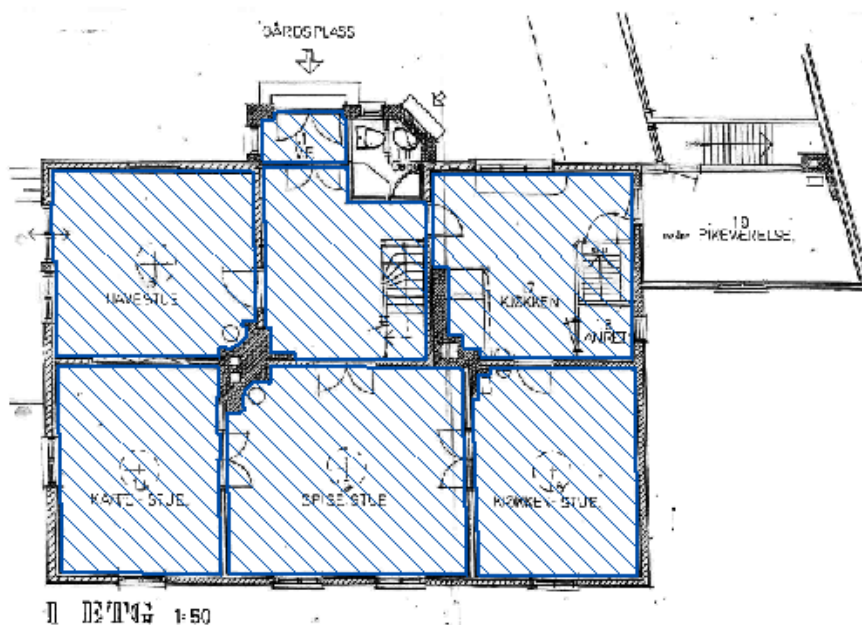
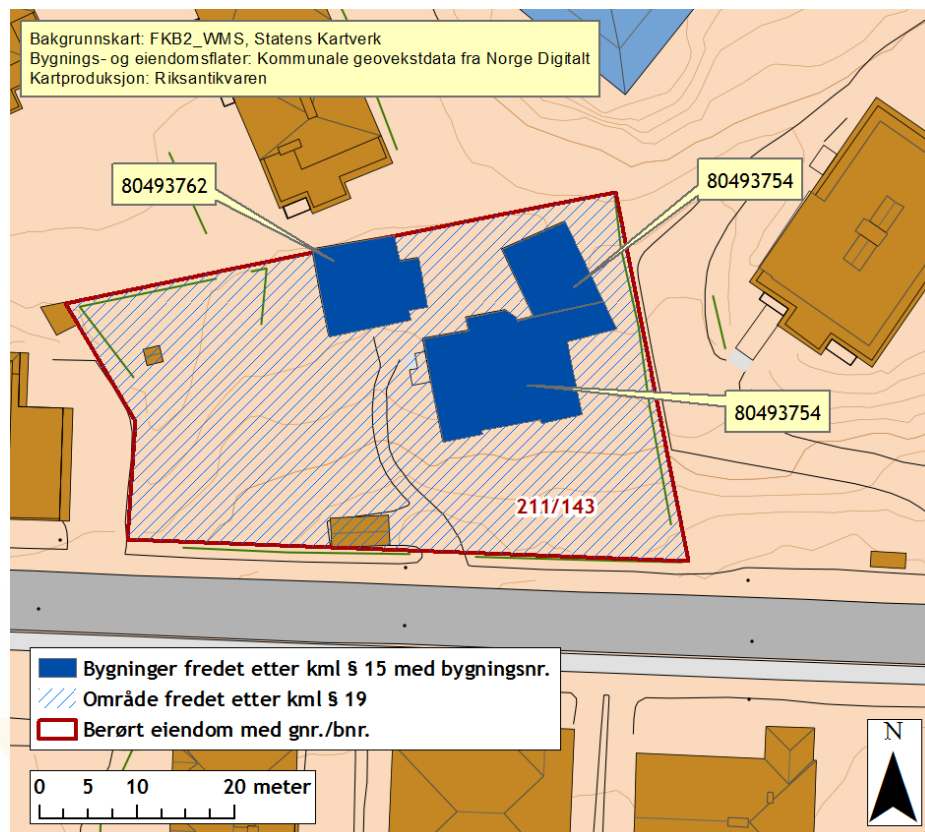
Fredningen av annekset omfatter i tillegg følgende faste inventar:

- vedovn i rom 1.1 stue
- vedovn i rom 1.2 entre - stue (havestue)

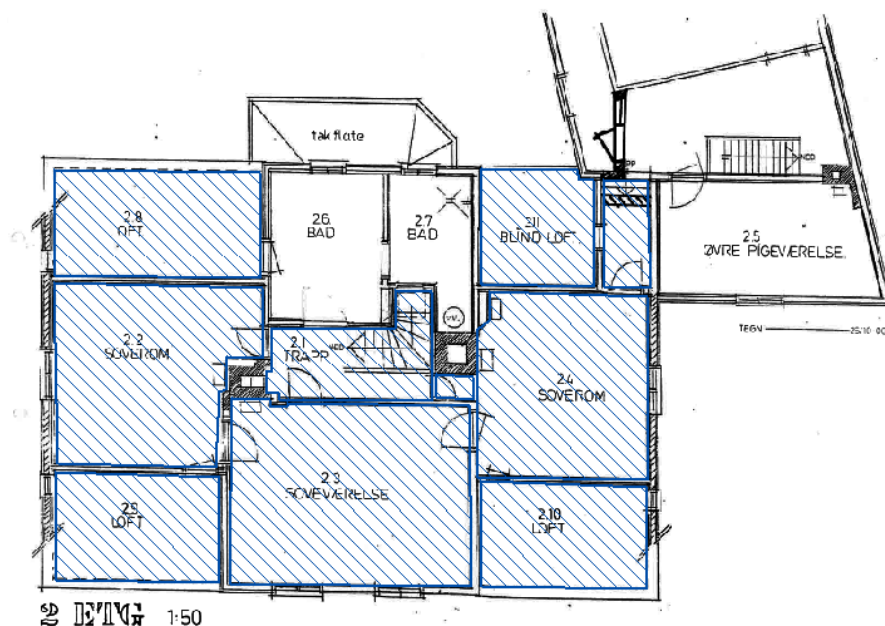
Listen over fredet fast inventar er uttømmende.

Følgende rom i annekset omfattes ikke av fredningen:

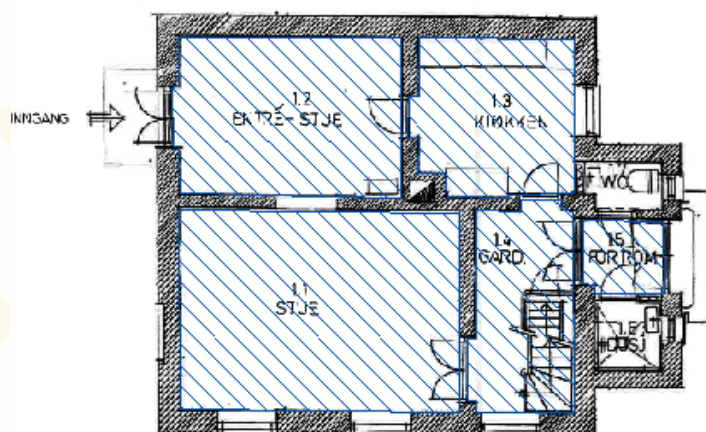
- nyere fast inventar og overflater i rom 1.3 kjøkken
- rom 1.6 dusj
- rom 1.7 wc
- kjeller



Plantegning av hovedhus 1. etasje, skraverte felt viser omfanget av interiørfredningen.



Plantegning av hovedhus 2. etasje, skraverte felt viser omfanget av interiørfredningen.



1 DETING 1:50

Plantegning av annek 1. etasje, skraverte felt viser omfanget av interiørfredningen.

Fredning etter kml § 19

Fredning etter kml § 19 omfatter området som avmerket på kartet ovenfor og gjelder eiendommen gnr. 211 bnr. 143. Fredningen omfatter konstruksjoner som forstøtningsmur mot Munkedamsveien og vegetasjon.

Formålet med fredningen

Formålet med fredningen er å bevare Lille Hjortnes som et kulturhistorisk viktig eksempel på et løkkeanlegg fra midten av 1800 - tallet, med de endringer som er gjort fram til 1950. Formålet er også å bevare Lille Hjortnes som en arkitektonisk og bygningshistorisk representant for bebyggelsesform og funksjon på løkkene rundt Kristiania på 1800 - tallet.

Fredningen av byggverkens eksteriør skal sikre bygningenes opprinnelige og eldre arkitektur og plass i bybildet. Både hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket og detaljeringen, så som fasadekomposisjon med dekor, vinduer, dører, materialbruk og overflater skal opprettholdes.

Formålet er videre er å bevare rominndeling, bygningsdeler og overflater i de deler av interiøret som er omfattet av fredningen. Videre skal fredet fast interiør og fredet større løst inventar bevares som en integrert del av interiøret.

Formålet med områdefredningen er å bevare virkningen av bygningene i sitt miljø ved å sikre at det opprettholdes et åpent, ubebygd areal rundt bygningene. Strukturer som forstøtningsmurer samt vegetasjon skal opprettholdes.

Fredningsbestemmelser

Fredningsbestemmelsene er gitt med hjemmel i kulturminneloven § 15 tredje ledd og § 19 annet ledd. Bestemmelsene er utformet i samsvar med fredningens formål og gjelder i tillegg til kulturminnelovens bestemmelser om vedtaksfredete kulturminner fra nyere tid.

Bestemmelser etter kml § 15:

1. Det er ikke tillatt å rive, flytte eller skade bygningene eller deler av disse.
2. Det er ikke tillatt å bygge om bygningens eksteriør eller de deler av interiøret som er omfattet av fredningen.
3. På bygningens eksteriører er utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av opprinnelige og eldre overflater eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold, ikke tillatt. Unntak fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jfr. pkt. 6.
4. I bygningens interiører er utskifting av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eldre enn 1950 eller annet arbeid utover vanlig vedlikehold, ikke tillatt. Unntak fra dette er eventuelle tilbake føringer, jfr. pkt. 6.
5. Vedlikehold og istandsetting skal utføres med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens og periodens egenart og på en måte som ikke reduserer bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske verdi.
6. Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende kan tillates i de tilfeller hvor det foreligger særskilte grunner og under forutsetning av at tiltaket gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter godkjenning fra forvaltningsmyndigheten.
7. Løpende vedlikehold av interiørens overflatebehandling som er yngre enn 1950 som maling av samme type som eksisterende krever ikke dispensasjon.

Bestemmelser etter kml § 19:

8. Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendringer som kan forandre området karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, oppsetting av gjerder med unntak av på forstøtningsmur, skilt, endring av

beplantning eller belegg, planering, utfylling og andre landskapsinngrep.

9. Tilbakeføringer til opprinnelig eller tidligere utseende kan tillates i de tilfeller hvor det foreligger særskilte grunner og under forutsetning av at tiltaket gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter godkjenning fra forvaltningsmyndigheten.

10. Innenfor det fredede området kan det i den sørvestlige del av hagen, mot forstøtningsmur, gis dispensasjon til å føre opp en enetasjes garasje nedsenket i terrenget. En ny bygning skal underordne seg eksisterende bygninger på eiendommen i volum og arkitektonisk uttrykk. Utforming og materialbruk må gjennom dispensasjonsbehandling bli forhåndsgodkjent av Byantikvaren i Oslo.

Følger av fredningen

Lovhenvisning

Når det gjelder behandlingen av fredete hus og anlegg og områder, vises det til kulturminneloven §§ 15a, 16, 17, 18, 19 og 21 samt ovennevnte fredningsbestemmelser. Arbeider som krever tillatelse etter plan - og bygningsloven, må i tillegg forelegges kommunale myndigheter. Det gjøres oppmerksom på at tillatelser etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan - og bygningsloven kan settes i verk.

Vedlikehold

Det er eier som har ansvar for det løpende vedlikeholdet av fredete bygninger og anlegg. Det grunnleggende prinsippet for vedlikehold av fredete bygninger er å bevare mest mulig av de opprinnelige eller eldre bygningselementene og detaljer som kledning, vinduer, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehold av fredete bygninger og anlegg skal så langt som mulig skje i samsvar med opprinnelig utførelse, teknikk og materialbruk og for øvrig i samsvar med fredningsbestemmelsene.

For mer informasjon om vedlikehold og forvaltning av fredete bygninger og anlegg, vises det til Riksantikvarens informasjonsblader.

Dispensasjon

Fredningen medfører at det må søkes om tillatelse/dispensasjon til å sette i gang alle typer tiltak som går ut over vanlig vedlikehold, jf. kulturminneloven §§ 15a og 19 tredje ledd. Søknad om tillatelse skal sendes Byantikvaren i Oslo som avgjør om tiltak et kan iverksettes, evt. På visse vilkår. Oppstår det tvil om hva som anses som vanlig vedlikehold, skal Byantikvaren i Oslo likeledes kontaktes. For mer informasjon om dispensasjon, vedlikehold og skjøtsel, se vedlagte rundskriv - 27.09.2013 (endret 20.5.2014): *Enklere og raskere dispensasjonsbehandling av tiltak på byggverk, anlegg mv. fra nyere tid, områder og kulturmiljøer som er fredet i medhold av kulturminneloven.*

Økonomisk tilskudd

Det er anledning til å søke Byantikvaren i Oslo om tilskudd til istandsetting av fredete bygninger i privat eie.

Dersom det etter kulturminneloven § 15a blir gitt dispensasjon med vilkår som virker fordyrende på arbeidet, skal det gis helt eller delvis vederlag for utgiftsøkningen, jf. § 15a annet ledd.

Byantikvaren i Oslo kan gi opplysninger om frist for innsendelse av og krav til søknad.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Lille Hjortnes ligger i Oslo kommune, langs Munkedamsveien som var den historiske innfartsåren til Oslo fra vest. Lille Hjortnes representerer den sene løkkebebyggelsen rundt Kristiania, med boligbygninger og hage. Hovedbygningen ble mest sannsynlig oppført rundt 1838 - 39, med tilbygget noe senere. Annekset i mur er oppført i 1862, noe som avspeiler at murtvengen fra 1858 også omfattet bymarken.

Anlegget er ytterligere beskrevet i vedlagte dokumentasjonsvedlegg.

Vurdering av kulturminnet – begrunnelse for fredningsforslaget

Grunnlaget for oppstart av fredningssak i 2000 var vurderingen av at Lille Hjortnes hadde en svært høy grad av opprinnelighet, og dermed var velegnet til å dokumentere og synliggjøre en typisk bebyggelsesform og funksjon i og ved daværende Kristiania rundt midten av 1800 - tallet.

Riksantikvaren anså derfor at Lille Hjortnes er et kulturminne som det er av nasjonal interesse å bevare, både som kilde til kunnskap og forskning og som opplevelsesgivende element i miljøet.

I dag er det få spor igjen av løkkene som lå langs Munkedamsveien. Lille Hjortnes dokumenterer 1800-tallets løkkebebyggelse, spesifikt de sene løkkene som ble direkte bebyggt med bolighus, og forteller dessuten en viktig historie om utviklingen av den historiske bymarka fra ut mark til privatisert bebyggt område. Riksantikvaren vurderer at Lille Hjortnes er et så viktig anlegg å ta vare på at fredning er det rette virkemiddelet.

Lokalisering, eiendomsforhold og reguleringsstatus

Lille Hjortnes ligger ovenfor jernbaneanlegget på Filipstad på nordsiden av Munkedamsveien, like vest for krysset Munkedamsveien/Parkveien/Lassons gate. Nordøst for Lille Hjortnes ligger Observatoriet, og videre mot vest langs hovedveien ligger Rikstrykdeverket. Lille Hjortnes 211/143 i Oslo kommune eies av Steinar Paulsrud og Thomas Frank Pulpan.

Lille Hjortnes ble i reguleringsplan S 1949 vedtatt 26.9.1974 regulert til formål Bolig med tilhørende anlegg. Et mindre areal mot øst er regulert til friområde park. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 sak 262. Det vises til Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn, vedtatt 23.9.2015. I kommuneplanens arealdel ligger eiendommen innenfor arealformål bebyggelse og anlegg, eksisterende. I kommunedelplan for torg og møteplasser KDP - 17 vedtatt 22.4.2009 er området er eiendommen gitt formål områdeavgrensning for indre Oslo. Eiendommen står dessuten på Byantikvarens gule liste.

Tilstand og økonomiske konsekvenser av fredning

Riksantikvaren gjennomførte en tilstandsregistrering av anlegget 6.4.2017.

Vurdering av tilstand og økonomi

Riksantikvaren konkluderer med at bygningene på Lille Hjortnes er i god stand. Bygningsmassen har siden begynnelsen av 2000-tallet vært gjenstand for en omfattende rehabilitering og kontinuerlig vedlikehold. Overordnet tilstandsgrad (TG) er vurdert av Riksantikvaren til å være TG 1. Ut i fra gjeldende Norsk Standard EN - NS 16096 vil dette si at bygningene har et ordinært vedlikeholdsbehov.

Riksantikvaren vurderer at det ikke vil innebære vesentlige økonomiske merkostnader for staten å gjennomføre fredning av Lille Hjortnes.

Riksantikvarens myndighet

Det følger av lov om kulturminner, § 15 jf. § 22, at departementet kan frede byggverk og anlegg, eller deler av dem av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Det følger videre av § 19 at departementet kan frede et område rundt et fredet kulturminne for å beskytte virkningen av kulturminnet i miljøet eller vitenskapelige knytter seg til det. Myndighet til å fatte vedtak om fredning er delegert fra Klima - og miljødepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift av 9. 2.1979 om faglig ansvarsfordeling mv ett er kulturminneloven, § 12 nr.1.

Forholdet til naturmangfoldloven

Prinsippene i lov av 19. juni 2009 nr. 100 om naturmangfold (naturmangfoldloven) §§ 8-12 skal legges til grunn ved offentlig myndighetsutøvelse som berører naturmangfoldet.

Riksantikvaren har foretatt søk i Artsdatabankens artskart og Direktoratet for Naturforvaltnings database Naturbase for å fremskaffe nødvendig kunnskap for beslutningsgrunnlaget. Innenfor det fredete arealet er det ikke registrert sårbare eller truede arter i Artsdatabankens artskart eller i Naturbase. Her er heller ikke registrert andre spesielt verneverdige naturtyper eller naturområder. Riksantikvaren finner derfor at fredningen ikke vil påvirke naturmangfoldet i negativ retning.

Bakgrunn for fredningssaken

Det ble startet opp fredningssak for Lille Hjortnes 5. april 2000. Bakgrunnen for fredningssaken lå i til Stortingsmelding nr. 39 (1986 - 87) om Bygnings - og fornminnevernet, og dennes overordnede mål om å sikre og bevare et representativt utvalg av kulturminner med bred variasjon i tid, type, etnisk og sosial tilhørighet og geografisk fordeling.

Riksantikvaren vurderte at Lille Hjortnes hadde høy grad av opprinnelighet, og at eiendommen dokumenterer og synliggjorde en typisk bebyggelsesform og funksjon i og ved Oslo rundt midten av 1800-tallet. Riksantikvaren har også lagt vekt på at Lille Hjortnes som løkkeanlegg representerer store nasjonale kulturminneverdier.

Etter offentlig ettersyn var gjennomført i 2004, var det et lengre opphold i saken. Riksantikvaren beklager dette. Saken ble tatt opp igjen i 2016.

Redegjørelse for saksgang

Melding om oppstart

Meldingen om oppstart av fredning ble, i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 1 meddelt Seim - Haugen og Stensrup & co, Oslo kommune og Byantikvaren i Oslo i brev av 5. april 2000. Samtidig ble fredningssaken kunngjort i Aftenposten, Dagbladet og Norsk lysningsblad.

Det ble gitt en frist på 3 uker for å fremme merknader til fredningsvarselet.

Det kom inn 1 merknad til varsel om oppstart, som gjengis nedenfor.

Hans Jacob Hansteen, datert 21. mai 2000:

Hansteen ga sin fulle tilslutning til fredningen. Familien Hansteen var på dette tidspunktet fremdeles eiere av anlegget. Videre ga han forslag til moderniseringer av kjøkken og bad, som ikke ville ha alvorlige konsekvenser for anleggets antikvariske verdier.

Det kom ikke inn andre kommentarer til melding om oppstart.

Offentlig ettersyn av forslag om fredning

I samsvar med lov om kulturminner § 22 nr. 2 ble fredningsforslaget lagt ut til offentlig ettersyn i Oslo kommune. Forslaget ble sendt til eier, Steinar Paulsrud og Thomas Frank Pulpan, 13.4.2004. Samtidig ble det kunngjort i Aftenposten, Dagbladet og Norsk lysningsblad at fredningsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i Oslo kommune og hos Byantikvaren i Oslo.

Høringsfristen ble satt til seks uker fra kunngjøringsdagen. Fristen ble etter forespørsel fra eier i e-post av 7.5.2004 forlenget til 1.9.2004.

Det kom inn 3 merknader, som gjengis nedenfor sammen med Riksantikvarens vurdering.

Oslo kommune v/Byantikvaren, datert 04.08.04:

Sammendrag:

- I sin behandling av saken sendte Byantikvaren saken til flere etater innenfor kommunen. Bydel Frogner og Plan- og bygningsetaten behandlet saken. Ingen av disse hadde merknader, og Bydel Frogner støttet enstemmig saken.
- Byantikvaren mener at bestemmelse nr. 6 er unødvendig streng og begrensende for den framtidige forvaltningen.
- Byantikvaren mener at bestemmelse nr. 7 ikke sikrer hageanlegget på en god nok måte.
- Byantikvaren mener hageanlegget skulle vært fredet etter § 15 og ikke etter § 19, slik Riksantikvaren har foreslått. Dette fordi hageanlegget har kulturhistorisk egenverdi. Det er sannsynlig at hovedbygningen ble oppført i 1838 - 39 og ikke i 1853, som det står i fredningsforslaget.
- Byantikvaren påpeker at dokumentasjonen av anlegget burde vært fyldigere.

Riksantikvarens vurdering

Formuleringen i bestemmelse nr. 6 var en standardformulering brukt i de fleste fredningssaker, og er nå justert til en mer oppdatert ordlyd. Begrepet «kun» er fjernet. Innholdet er likevel det samme, da bestemmelsen er viktig for å sikre at eventuelle tilbakeføringer skal utføres på et sikkert og dokumentert grunnlag.

Riksantikvaren er ikke uenig i at hageanlegget i utgangspunktet kunne vært fredet etter § 15, men ønsker ikke å endre på dette på dette tidspunktet. Siden saken lå til offentlig ettersyn i 2004 har hagen gjennom en årrekke blitt behandlet som om den var fredet etter kml § 19, og Riksantikvaren anser det derfor som riktig å opprettholde fredningen som foreslått.

Riksantikvaren tar de øvrige merknader til etterretning.

Hans Jacob Hansteen, datert 09.08.04:

Sammendrag:

- Fredningsforslaget er preget av en uheldig forenkling som bl.a. fører til manglende presisjon. Dette gjelder byggeår og tidspunktene for de endringer som har skjedd med bygningsmassen.
- Det stilles spørsmål til fredningsbestemmelse nr. 6 og 7. Formuleringen «ettergodkjenning» i bestemmelse nr. 6 strider direkte mot bærende prinsipper i kulturminneloven. Til bestemmelse nr. 7 stilles det spørsmål om det er riktig at visse deler av hageanlegget skal behandles på en annen måte enn andre deler. Det er ingen historiske forhold som tilsier en slik forskjellsbehandling.
- Hagens kulturhistoriske egenverdi tilsier at hagen burde fredes etter § 15.
- Fredningsdokumentet med bakgrunnsdokument bør bearbejdes før det legges fram for politisk behandling.

Riksantikvarens vurdering

Når det gjelder de påviste feil og unøyaktigheter om årstall vil Riksantikvaren rette opp dette i forbindelse med utarbeidelsen av fredningsvedtaket.

Til merknaden knyttet til bestemmelsene og bruk av fredningshjemmel for hagen vises det til Riksantikvarens kommentar til Byantikvarens merknader.

Uttrykket «ettergodkjenning» skyldes en trykkfeil, og vil bli rettet til «etter godkjenning» i Fredningsvedtaket.

Arkitekt Nicolaysen på vegne av eier Steinar Paulsrud, datert 27.08.04

Sammendrag:

- Det er ønskelig å gjennomføre visse endringer, som innarbeides i det endelige fredningsvedtaket. Dette dreier seg om hybel og lager i sidefløyen og garasje/biloppstillingsplass i hagen.

Riksantikvarens vurdering

Endringene er langt på vei gjennomført, i det det er etablert en hybel og et lager i sidefløyen. I forhold til planene om en garasje/biloppstillingsplass var Riksantikvaren i møte med eier og Dronninga Landskap for å drøfte en slik løsning. I brev av 1.4.2011 ble det med enkelte vilkår gitt tillatelse til en underjordisk parkeringsløsning helt vest på tomten i Munkedamsveien 77.

Saksgang etter offentlig ettersyn

I årene mellom offentlig ettersyn og den begrensede høringen i 2017 har det vært et nært samarbeid mellom eierne og Riksantikvaren. Saken ble tatt opp igjen i 2016 for ferdigstilling. 9.6.2016 ble det avholdt et møte med nåværende eiere og Riksantikvaren. Hensikten med møtet var å gjenoppta dialog med eierne i forbindelse med gjenopptakelsen av saken og å orientere om prosessen videre.

31.8.2016 ble det avholdt en befaring på Lille Hjortnes.

Innspill fra eiere, Steinar Paulsrud og Thomas Frank Pulpan, datert 1.9.2016

I e-post av 1.9.2016 gir eier sine forslag til fredningens omfang:

- Eksteriør på alle tre bygninger fredes.
- Interiør i hovedhus og annekset fredes, men det er ønskelig at overflatebehandling og farger unntas fra fredningen.
- Interiør i uthus fredes ikke.
- Det gis mulighet til oppgradering av bruksrom som kjøkken, bad og vaskerom i hovedhus og annekset
- Eier ønsker at deler av tomten ikke skal fredes.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren har i møte med eierne 2.3.2017 gjennomgått innspillene datert 1.9.2016, og på bakgrunn av dette ble det utformet et nytt høringsforslag. For å bidra til at bruk og vedlikehold skal kunne gjennomføres på en hensiktsmessig måte foreslår Riksantikvaren å ta flere rom i hovedhuset og annekset ut av fredningen, videre å gjøre endringer i den foreslåtte interiørfredningen i uthuset.

Riksantikvaren foreslår at opprinnelig overflatebehandling og overflatebehandling fra før 1950 omfattes av fredningen. Dette vil imøtekomme eiers ønske om at nyere overflater, som for

eksempel på gulv, vil kunne oppgraderes uten søknad. Riksantikvaren vurderer dessuten at en fredning av opprinnelige og eldre overflater er forenelig med oppgradering av farger i interiøret.

Riksantikvaren foreslår at tomten i sin helhet fredes. At tomten forblir ubebygget er viktig for forståelsen av bygningene som løkkebebyggelse. Begrunnelsen for en områdefredning etter kml § 19 er å gjøre det mulig å verne et fredet kulturminne så langt det er nødvendig med tanke på for eksempel opplevelsesverdi. Kml § 19 gir ikke hjemmel til å fredet et område på grunn av dets egenverdi. Den foreslåtte områdefredningen for Lille Hjortnes har som hensikt å sikre opplevelsen av byggverkene på tomtens nordøstlige del. Dette betyr at det innenfor formålet med fredningen er et handlingsrom som er nærmere definert i bestemmelsene.

Begrenset høring

Et omarbeidet fredningsforslag ble sendt til eierne, Steinar Paulsrud og Thomas Frank Pulpan, på en begrenset høring 10.3.2017, og i kopi til Oslo kommune. Høringsfristen ble satt til 28.4.2017. Det ble gitt en utvidet høringsfrist til 5.5.2017.

Eierne sendte inn merknad innen høringsfristen. Merknad og forespørsel gjengis nedenfor sammen med Riksantikvarens vurdering.

Steinar Paulsrud, datert 23.3.2017 og 27.4.2017:

Sammendrag:

- Bruken av løkkebegrepet bør defineres tydeligere.
- Barokkdøra i bad 2. etasje hører til huset, og stod i skråveggen på omkleddningsrommet.
- Dørhåndtak inn til frokoststue hører ikke til i bygget originalt.
- Anretning kalles spiskammers.
- Vindfangets ytterdør er bygningens originale ytterdør.
- I annekset unntas rom 1.3 kjøkken og rom i kjeller fra fredningen.
- Det ble gitt en rekke innspill til dokumentasjonsvedleggenes innhold og oversikt over beskrivelser av tiltak gjort i nyere tid.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren tydeliggjør hva som legges i begrepet løkke i vedtaket og dokumentasjonsvedlegget.

Riksantikvaren har i sin omtale av rommene tatt utgangspunkt i de foreliggende plantegningenes navngivelse av rommene. Riksantikvaren er enig i at spiskammers er en riktigere benevnelse, men for lesbarhetens skyld beholdes benevnelsen anretning i beskrivelsen av fredningens omfang.

Riksantikvaren takker for informasjonen om barokkdørens tilhørighet i bygningen, og tar den derfor inn igjen i fredningsomfanget. Når det gjelder dørhåndtaket i dør inn til frokoststue og vindfangets ytterdør framgår det av dokumentasjonsvedlegget at dette ikke er originalt til huset.

Riksantikvaren er enig i at kjellerrommene i annekset unntas fra fredningen. Når det gjelder kjøkkenet vurderer Riksantikvaren at kjøkkenet har en fredningsverdi knyttet at det bl.a. finnes eldre listverk og gerikter i rommet. Det er imidlertid viktig at kjøkkenet som bruksrom kan benyttes og oppgraderes, og Riksantikvaren presiserer derfor i fredningsvedtaket at nyere fast inventar og nyere overflater og bygningsdeler ikke er omfattet av fredningen. Dette i samråd med eier. Riksantikvaren viser for øvrig til det vedlagte rundskriv om enklere og raskere

dispensasjonsbehandling der det fremgår at det ved oppgradering av kjøkken i fredet bolighus skal legges vekt på å finne løsninger som tilfredsstiller bruksbehovet. Riksantikvaren vurderer at denne løsningen gjør det mulig for eierne å gjennomføre tiltak i rommet på en hensiktsmessig måte, og at dispensasjonssøknad vil være nødvendig kun i de tilfeller der konstruksjon eller eldre detaljering blir berørt.

Riksantikvaren tar de øvrige kommentarene til etterretning.

Riksantikvaren har gjort noen mindre endringer i forslag til vedtak. Disse endringene er presiseringer av fredningens omfang og formål, og innebærer ingen endring eller utvidelser av fredningen.

Byantikvaren i Oslo, datert 22.3.2017

Sammendrag:

Det spørres om hvorvidt Byantikvaren skal gi en ny høringsuttalelse og innhente nye uttalelser fra de ulike kommunale etatene.

Riksantikvarens vurdering

Riksantikvaren vurderer at det ikke er behov for en ny uttalelse fra Byantikvaren, noe som ble besvart i e- post av 24.3.2017. Det begrensede høringsforslaget inneholder endringer som først og fremst knytter seg til fredningsomfanget for interiørfredningen. De endringer som gjelder §19 - området er en justering av fredningsbestemmelsene og innebærer ingen innskjerping i fredningshjemmel eller utvidelser av fredningsomfanget.

Kommunestyrets behandling

I medhold av kulturminneloven § 22 nr. 3 skal forslag om fredning legges frem for kommunestyret før vedtak om fredning blir gjort. Fredningsforslaget og innkomne merknader ble sendt til Oslo kommune i brev av 16.5.2017, med frist for uttale satt til 16.6.2017.

Byrådsavdeling for byutvikling behandlet saken 14.6.2017 og vedtok følgende høringsuttalelse:

«Byråden for byutvikling avgir etter delegert fullmakt følgende uttalelse:

Oslo kommune slutter seg til Riksantikvarens forslag av 16.05.2017 om fredning av Munkedamsveien 77 - Lille Hjortnes etter lov om kulturminner av 09.06.1978 § 15 og 19, jf. § 22 nr. 3.

Saken sendes Riksantikvaren for endelig vedtak.»

Opplysning om klageadgang og tinglysing

Riksantikvarens vedtak om fredning kan påklages til Klima - og miljødepartementet, jf. forvaltningsloven § 28. Eventuell klage stiles til Klima - og miljødepartementet, men sendes Riksantikvaren innen tre uker fra fredningsvedtaket er mottatt, jf. forvaltningsloven § 29. Fredningsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kulturminneloven § 22 nr. 5.

Vennlig hilsen

Jørn Holme

Hanna Kosonen Geiran
avdelingsdirektør

Brevet er elektronisk godkjent

Vedlegg:

1. Kulturminnedokumentasjon – del 1
2. Kulturminnedokumentasjon – del 2 (u.off)
3. Tilstandsrapport – 3 stk. (u. off)
4. Informasjonsark: Å eie et fredet hus
5. Dispensasjonsrundskrivet
6. Diplom (sendes per brevpost)

Kopi: Oslo kommune - Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO/ Klima- og miljødepartementet - Kulturminneavdelingen, Postboks 8013 Dep., 0030 OSLO

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Steinar Paulsrud		Munkedamsveien 77	0270 Oslo
Thomas Pulpan		Munkedamsveien 77A	0270 OSLO